



**Nájomná zmluva na nájom časti pozemku
č. ZM/2014/**

(ďalej len „nájomná zmluva“)

uzatvorená v súlade s § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších
predpisov
medzi:

Obchodné meno: **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**
Sídlo: Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava
Právna forma: akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného
súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 3518/B
Štatutárny orgán: predstavenstvo zastúpené:
Ing. Milan Gajdoš, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Ing. Štefan Török, člen predstavenstva
Osoba oprávnená
konať v technických
veciach:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:
SWIFT:
IČO: 35 919 001
IČ DPH: SK 2021937775

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **I.K.M. REALITY – STAVING Banská Bystrica, a.s.**
Sídlo: Kláry Jarunkovej 2, 974 01 Banská Bystrica
Právna forma: akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu
Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka číslo: 408/S
Štatutárny orgán: predstavenstvo zastúpené:
Ing. Pavel Fekiač, predseda
Ing. Mária Figuliová, člen
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
SWIFT:
IČO: 36018741
IČ DPH: SK2020085683

(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok I

Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá za podmienok ustanovených v nájomnej zmluve do užívania predmet nájmu vymedzený v článku II nájomnej zmluvy a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomateli nájomné vo výške a spôsobom určeným v článku V nájomnej zmluvy.

Článok II

Predmet nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku registra E KN, parcelné číslo o celkovej výmere 1481 m², druh pozemku: záhrady, nachádzajúci sa v katastrálnom území obec: okres: Banská Bystrica, zapísaný na liste vlastníctva č. vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom (ďalej len „**pozemok**“). Pozemok je špecifikovaný ako prioritný infraštruktúrny majetok podľa ustanovení § 2 zákona č. 639/2004 Z.z. o Národnej diaľničnej spoločnosti a o zmene a doplnení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, v platnom a účinnom znení (ďalej len „zákon o NDS“), pričom je situovaný pod mostným objektom (č. 003) rýchlostnej cesty R1 v km cca. 162,800. Predmetom nájmu je **časť pozemku o výmere 234,32 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“), zakreslený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 nájomnej zmluvy.

Článok III Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom vybudovania cestnej komunikácie vedúcej k stavbe „Detský park a prístupové komunikácie v lokalite Belveder“ (ďalej len „**stavba**“), ktorej stavebníkom je nájomca (ďalej len „**prístupová komunikácia**“).

Článok IV

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú, a to 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi bezodkladne, najneskôr do piatich pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy podľa článku VII bod 4.
3. Nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal do užívania, v posledný deň trvania nájmu spôsobom bližšie špecifikovaným v bode 4. tohto článku.
4. Odovzdanie predmetu nájmu do užívania nájomcovi a vrátenie predmetu nájmu prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu sa uskutoční na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany (ďalej

len „protokol“). Na odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu a podpísanie protokolu za prenajímateľa je oprávnený vedúci Strediska správy a údržby rýchlostných ciest 3 Zvolen (ďalej len „SSÚR 3 Zvolen“).

5. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. V prípade zániku nájomnej zmluvy dohodou zmluvných strán, táto zaniká dňom uvedeným v tejto dohode (ďalej len „deň zániku zmluvy dohodou“). V tejto dohode sa upravujú aj vzájomné nároky zmluvných strán vzniknuté z plnenia zmluvných povinností alebo z ich porušenia druhou zmluvnou stranou ku dňu zániku nájomnej zmluvy dohodou.
6. Prenajímateľ je oprávnený nájomnú zmluvu písomne vypovedať z nasledovných dôvodov:
 - 6.1 nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou;
 - 6.2 prenajímateľ potrebuje predmet nájmu na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti podľa zakladateľskej listiny a stanov alebo v súvislosti s ním;
 - 6.3 nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe;
 - 6.4 nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 1 mesiac;
 - 6.5 z ďalších dôvodov uvedených v nájomnej zmluve.
7. Nájomca je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu v prípade, ak si zabezpečí napojenie stavby na verejnú komunikáciu cez pozemok (pozemky) vo vlastníctve tretích osôb (iných ako prenajímateľ).
8. Výpovedná lehota je rovnaká pre obe zmluvné strany a je 2 kalendárne mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí byť v písomnej forme s uvedením jej dôvodu, inak je neplatná.
9. Nájomca je povinný v posledný deň doby nájmu na vlastné náklady odstrániť spevnenú plochu – prístupovú komunikáciu z predmetu nájmu, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený uvedenú povinnosť vykonať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu. Nájomca nie je povinný odstrániť prístupovú komunikáciu z predmetu nájmu, len ak sa tak zmluvné strany písomne dohodnú.
10. V prípade, že si nájomca počas dohodnutej doby nájmu riadne plní povinnosti stanovené nájomnou zmluvou, je oprávnený písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to najmenej 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. Žiadosť podľa predchádzajúcej vety je povinný nájomca doručiť na adresu sídla prenajímateľa uvedenú v záhlaví nájomnej zmluvy; neskôr podanou žiadosťou nájomcu alebo/a doručenou v nenáležitej forme nie je prenajímateľ povinný sa zaoberať. Prenajímateľ je povinný písomne najneskôr do 30 kalendárnych dní od doručenia žiadosti nájomcu vyrozumieť nájomcu o tom, či danú žiadosť o predĺženie doby nájmu akceptuje alebo neakceptuje, prípadne akceptuje s istými zmenami (zmenou v požadovanej dĺžke doby nájmu a pod.).

Článok V Nájomné

1. Zmluvné strany si dohodli ročné nájomné za predmet nájmu vo výške **159,30 € (slovom: jednostopäťdesiatdeväť eur, tridsať centov)** bez dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“), a to na základe znaleckého posudku č. 192/2012 vypracovaného ku dňu 29.09.2012 znalcom v odbore stavebníctvo, pozemné stavby a oceňovanie nehnuteľností, so zohľadnením miery inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za rok 2012 a rok 2013. K výške nájomného bude pripočítaná DPH v zmysle príslušných právnych predpisov.
2. Nájomné je nájomca povinný zaplatiť na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom a doporučené doručenej nájomcovi raz ročne, najneskôr do 31. júla príslušného kalendárneho roka.
3. Splatnosť faktúry je 30 kalendárnych dní od dňa jej doporučeného doručenia nájomcovi do jeho sídla uvedeného v nájomnej zmluve. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
4. Prvú faktúru vyhotoví prenajímateľ do 15 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy podľa článku VII bod 3. nájomnej zmluvy, a to v alikvotnej výške nájomného uvedeného v bode 1. tohto článku, počítanej za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do konca príslušného kalendárneho roka. Splatnosť tejto faktúry je rovnako 30 kalendárnych dní.
5. Faktúra obsahuje obligatórne náležitosti v zmysle § 74 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, pričom za deň dodania služby sa považuje najneskôr posledný deň obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje.
6. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať náležitosti ustanovené v bode 5. tohto článku alebo ak bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca je oprávnený vyhotovenú a doporučené doručenu faktúru vrátiť prenajímateľovi na opravu, doplnenie alebo inú zmenu. V takom prípade lehota splatnosti faktúry neplynie. Lehota splatnosti faktúry podľa bodu 3. tohto článku nájomnej zmluvy začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doporučeného doručenia správne opravenej, resp. doplnenej faktúry nájomcovi.
7. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v sadzbe stanovenej podľa § 1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ každoročne upraví nájomné o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Nová výška nájomného je účinná od 01. júla kalendárneho roka, v ktorom bola ročná miera inflácie vyhlásená. Prenajímateľ je oprávnený prvýkrát upraviť nájomné o výšku inflácie v roku 2015. Zmena výšky nájomného sa bude považovať za oznámenú doručením faktúry so zvýšenou sumou nájomného za príslušné fakturačné obdobie. Pre túto zmenu výšky nájomného nie je potrebný súhlas zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený nájomnej zmluve, ustanovenie Čl. VII bod 1. nájomnej zmluvy sa nepoužije. Nájomca sa zaväzuje nájomné zvýšené o mieru inflácie uhrádzať v súlade s týmto článkom.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje po dokončení prístupovej komunikácie predložiť prenajímateľovi geodetické zameranie, ktorého súčasťou bude aj geometrický plán. Geometrický plán je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi bezodkladne, najneskôr do 14 kalendárnych dní od jeho vyhotovenia odborne spôsobilou osobou.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a to tak, aby nebola narušená prevádzka a činnosť prenajímateľa – SSÚR 3 Zvolen pri výkone údržby v danom mieste. Nájomca je najmä povinný umožniť prenajímateľovi vstup na pozemok tvoriaci predmet nájmu, a to kedykoľvek a na čas potrebný pre náležitú údržbu, opravy alebo plnenie akýchkoľvek iných povinností prenajímateľa v súvislosti so správou a údržbou pozemných komunikácií nachádzajúcich sa na pozemku.
3. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy z oblasti ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení mesta Banská Bystrica v platnom a účinnom znení najmä z oblasti dodržiavania čistoty, poriadku a pod. V prípade, že prenajímateľ zistí závažné nedostatky v protipožiarnej ochrane na predmete nájmu, písomne vyzve nájomcu na vykonanie nápravy. Ak nájomca nápravu neuskutoční, resp. sa vyskytne iné závažné porušenie tohto ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať podľa článku IV nájomnej zmluvy.
4. Nájomca je povinný v prípade poškodenia predmetu nájmu odstrániť následky škody na vlastné náklady. V prípade vzniku škody alebo dôvodnej hrozby vzniku škody na majetku prenajímateľa nájomca je povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajímateľovi (podľa okolností prípadu buď telefonicky, osobne alebo písomne).
5. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady udržiavanie čistoty a poriadku na predmete nájmu, ako aj v jeho bezprostrednom okolí.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zásahy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa tejto nájomnej zmluvy alebo v súvislosti s touto nájomnou zmluvou sa medzi stranami doručujú doporučené poštou, kuriérom alebo osobne. Za deň doručenia sa považuje deň prevzatia písomnosti. V prípade, že adresát odmietne písomnosť prevziať, za deň doručenia sa považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti. V prípade, že adresát neprevezme písomnosť na pošte v odbernej lehote a zásielka sa z tohto dôvodu vráti odosielateľovi ako nedoručiteľná, za deň doručenia sa považuje posledný deň odbernej lehoty, a to aj v prípade, keď sa adresát o uložení zásielky nedozvedel. V prípade, že sa odosielateľovi vráti zásielka s poznámkou „adresát neznámy“ alebo s inou podobnou poznámkou, za deň doručenia sa považuje deň, kedy sa zásielka vráti odosielateľovi.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ustanovenia § 2 ods. 4 zákona o NDS sa na platnosť nájomnej zmluvy vyžaduje súhlas Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „MDVRR SR“). Dňom platnosti nájomnej zmluvy je dátum uvedený v liste MDVRR SR, ktorým schváli nájomnú zmluvu. Prenajímateľ je povinný bezodkladne odo dňa prevzatia listu MDVRR SR o schválení nájomnej zmluvy oznámiť nájomcovi deň nadobudnutia platnosti nájomnej zmluvy a zaslať mu dva (2) rovnopisy schválenej nájomnej zmluvy.
3. Nájomná zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
4. Nájomnú zmluvu možno meniť alebo dopĺňať jedine formou písomných číslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, na platnosť ktorých sa vyžaduje súhlas MDVRR SR podľa ustanovenia § 2 ods. 4 zákona o NDS.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike. Všetky spory, ktoré vzniknú v súvislosti s nájomnou zmluvou bude riešiť príslušný súd Slovenskej republiky.
6. Neplatnosť niektorého z ustanovení nájomnej zmluvy nemá vplyv na platnosť ostatných ustanovení. Ak sa niektoré z ustanovení nájomnej zmluvy stane neplatným z dôvodu rozporu s právnymi predpismi, zaväzujú sa obe zmluvné strany takéto ustanovenie nahradiť iným, primerane zodpovedajúcim právnomu významu pôvodného ustanovenia.
7. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v šiestich (6) origináloch, z ktorých tri obdrží prenájomateľ, dva nájomca a jeden je určený pre MDVRR SR.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomná zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, čo na znak súhlasu potvrdzujú svojimi podpismi.

V Banskej Bystrici, dňa:

V Bratislave, dňa:

Ing. Pavel Fekiač
predseda predstavenstva

Ing. Milan Gajdoš
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

Ing. Mária Figuliová
člen predstavenstva

Ing. Štefan Horák
člen predstavenstva

MINISTERSTVO DOPRAVY, VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo: 94/2016/D310-SVAMP/33230/M

Stupeň dôvernosti: V

Súhlas na platnosť Nájomnej zmluvy na nájom časti pozemku

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) podľa § 2 ods. 4 zákona č. 639/2004 Z. z. o Národnej diaľničnej spoločnosti a o zmene a doplnení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s Nájomnou zmluvou na nájom časti pozemku, uzatvorenou medzi spoločnosťou Národná diaľničná spoločnosť, a. s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava, IČO 35 919 001 a nájomcom I.K.M. REALITY – STAVING Banská Bystrica, a.s., Kláry Jarunkovej 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 36 018 741.

V zmysle predmetnej zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť pozemku parc. č. zastavané plochy a nádvoria s výmerou 234,32 m², nachádzajúceho sa v k. ú. , zapísaného na LV č. . Prenajímaná časť pozemku je zakreslená na situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 nájomnej zmluvy.

Uvedený predmet nájmu vlastník prenecháva nájomcovi do nájmu na účely vybudovania cestnej komunikácie vedúcej k stavbe „Detský park a prístupové komunikácie v lokalite Belveder“, ktorej stavebníkom je nájomca.

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu ministerstvom. Dodatky a zmeny k tejto zmluve je možné vykonať len so súhlasom ministerstva s výnimkou dodatkov o úprave výšky nájomného vplyvom medzoročného rastu miery inflácie.

V Bratislave

Ing. Marek Čepko
vedúci služobného úradu ministerstva
na základe plnomocenstva